

Dagon

Bokslutskommuniké

Januari – december 2008



- ▷ Fastighetsintäkterna ökade till 458,3 mkr (382,6).
- ▷ Driftöverskottet ökade till 279,3 mkr (233,3).
- ▷ Årets förvaltningsresultat exklusive värdeförändringar uppgick till 72,8 mkr (69,7).
- ▷ Orealiserade värdeförändringar avseende fastigheter uppgick till -215,1 mkr (104,0), motsvarande ca 4,5 procent av fastighetsvärdet.
- ▷ Eget kapital per aktie uppgick till 67,32 kr (75,60).
- ▷ Årets resultat efter skatt uppgick till -14,3 mkr (193,1), vilket motsvarar -0,73 kronor per aktie (10,77).
- ▷ Styrelsen föreslår utdelning om 3 kr per aktie (4,00).

Årets resultat, Mkr*

| | 2008 | 2007 |
|--|--------------|--------------|
| Fastighetsintäkter | 458,3 | 382,6 |
| Fastighetskostnader | -179,0 | -149,3 |
| Driftöverskott | 279,3 | 233,3 |
| Administration och övrig verksamhet | -51,3 | -49,3 |
| Finansnetto | -155,2 | -114,3 |
| Förvaltningsresultat | 72,8 | 69,7 |
| Avsättning till vinstandelsstiftelse | -2,6 | 0,0 |
| Värdeförändringar fastigheter, realiserade | 10,5 | 23,6 |
| Värdeförändringar fastigheter, orealiserade | -215,1 | 104,0 |
| Värdeförändringar finansiella instrument, orealiserade | 28,6 | 14,4 |
| Skatt | 91,5 | -18,6 |
| Resultat efter skatt | -14,3 | 193,1 |

*Denna uppställning överensstämmer inte med ordinarie resultaträkningsuppställning, vilken återfinns på sid 10.

Dagon AB (publ) har idag ett fastighetsbestånd med ett marknadsvärde om cirka 5 miljarder kronor som huvudsakligen består av kommersiella fastigheter, med ett stort inslag av projektfastigheter, i södra och mellersta Sverige. För att uppnå långsiktig tillväxt och värdeökning arbetar Dagon med ett helhetskoncept inom fastighetssektorn baserat på förvärv, förädling, förvaltning och försäljning. Dagonaktien är noterad på OMX Nordiska börs Stockholm.

VD HAR ORDET

Positivt scenario för 2009 trots svag konjunktur

2008 var Dagon's första hela år på Stockholmsbörsen. Jag är därför särskilt nöjd över att vårt förvaltningsresultat, dvs resultat före skatt, exklusive värdeförändringar, blev bättre än året innan. Resultatökningen är bland annat en följd av de två senaste årens förvärv och den fortlöpande förädlingen av vårt fastighetsbestånd. Våra finansiella säkringsinstrument bidrog genom att hålla vår genomsnittliga räntenivå nere trots allmänt höga räntor under en stor del av året.

Effektiv förvaltning och framgångsrikt uthyrningsarbete har bidragit till att även driftöverskottet blev vårt hittills bästa.

Mot bakgrund av marknadens efterhand allt mer avvaktande inställning till förvärv och försäljning valde vi att genomföra färre transaktioner än under 2007, då vårt fastighetsbestånd nära nog fördubblades.

Fallande fastighetspriser har medfört en orealiserad värdeminskning på fastighetsbeståndet, vilken inte påverkar kassaflödet men försämrar det redovisade resultatet. På liknande sätt har fallande långräntor inneburit att värdet på de räntederivat som vi använder för att minska vår långsiktiga ränterisk har sjunkit. Detta påverkar inte resultatet, men minskar det egna kapitalet.

Vi har under det senaste året förfinat vår strategi och beslutat att fokusera vår förvaltning på följande typer av fastigheter som vi bedömer erbjuder en gynnsam balans mellan avkastning och risk: kontor, främst i starka så kallade B-lägen, industri och lager samt handel. Inom handel vill vi inte engagera oss i gallerier och köpcentra. När det gäller utveckling och försäljning ska vi fokusera på samma typer av fastigheter, men också på bostäder, vilket vi bedömer ger oss större möjligheter att värdeutveckla förvärvade bestånd och driva projektutveckling.

Det nya verksamhetsåret kommer i flera avseenden att präglas av den försvagade konjunkturen som påverkar både allmänheten och företagen. Vi måste räkna med att minskade behov och lägre betalningsförmåga hos hyresgästerna till följd av lågkonjunkturen

kan påverka oss negativt. Vidare kan värdet på vårt fastighetsbestånd behöva skrivas ner i större eller mindre grad beroende på hur djup och långvarig lågkonjunkturen blir.

Det finns samtidigt anledning att anta att dessa faktorer inte kommer att få någon avgörande betydelse för Dagon's utveckling under 2009. Företaget går in i det nya året med god likviditet och en stark finansiell ställning. Den goda spridningen på vårt bestånd gör att risken för större bortfall av hyresintäkter är begränsad, vi har inte några stora byggen i gång och de genomförda effektiviseringarna har minskat våra administrativa kostnader.

Det finns också externa faktorer som talar för att investeringar i fastigheter kan bli mer attraktiva under året, främst att räntan väntas förbli låg. Detta ska då ses i perspektivet av att en indexuppräkning av hyrorna för flertalet fastigheter på 3–4 procent har skett från årsskiftet vilket stärker våra intäkter.

Räntenivån var ju ganska hög under en stor del av det gångna året, men vid årsskiftet hade Dagon en genomsnittlig ränta på cirka 3,50% inklusive effekter av räntesäkringsinstrument. Vi kommer fortsätta att via olika finansiella instrument säkerställa en långsiktig räntenivå som är gynnsam för bolaget. Därigenom får vi också möjlighet att med god lönsamhet genomföra fastighetsaffärer även om finansmarknaden temporärt skulle präglas av oro och stora räntefluktuationer.

Sammantaget räknar jag därför med att Dagon ska utvecklas positivt under 2009 och att vår finansiella ställning kommer att möjliggöra intressanta fastighetsaffärer när rätt förutsättningar uppstår på marknaden.

Roger Stjernborg Eriksson
VD och koncernchef

FJÄRDE KVARTALET 2008

Driftöverskottet för kvartalet var 66,0 mkr (67,0). På grund av det rådande konjunkturläget har reserveringar för osäkra fordringar ökat i december, varför driftöverskottet är något lägre än förväntat. Högre avkastningskrav på fastigheter samt den finansiella oron på världsmarknaden har medfört att Dagon redovisar en realiserad värdeminskning på -100,2 mkr (1,2) på sina fastigheter.

AFFÄRSIDÉ

Med kunnskap och kompetens kring fastigheter, skapar våra byggstenar – förvärv, förädling, förvaltning och försäljning – långsiktig tillväxt och värdeökning.

ÖVERGRIPANDE MÅL OCH STRATEGI

Dagons övergripande mål är att bli ett av de ledande fastighetsbolagen med projektverksamhet samt att förädla och realisera värden för att därigenom skapa god långsiktig avkastning till sina aktieägare.

FINANSIELLA MÅL

- ▷ Att över en konjunkturcykel uppvisa en genomsnittlig avkastning på eget kapital uppgående till minst den riskfria räntan (femårig statsobligationsränta) plus 8 procentenheter.
- ▷ Att soliditeten långsiktigt ska uppgå till lägst 25 procentenheter.
- ▷ Att räntetäckningsgraden ej ska understiga 1,5 gånger.

UTDELNINGSPOLICY

Dagon ska överföra 30–50 procent av årets resultat exklusive realiserade värdeförändringar till aktieägarna som ordinarie utdelning. Utdelning utöver denna nivå kan förekomma.

DAGONS STRATEGIER

Samlad kompetens

Genom att samordna företagets samlade kompetens – ekonomi och förvaltning samt projektledning, bygglösning och service – skapa ett effektivt processflöde av fastighetsförädling och förvaltning.

Se möjligheterna

Genom skicklighet och kunnskap se möjligheterna och därmed kunna skapa värde inom allt från förvärv och utveckling till förvaltning och försäljning.

Bred samverkan

Etablera ett nära samarbete med kommuner och näringsliv syftande till att medverka i och stödja den lokala utvecklingen.

INTÄKTER, KOSTNADER OCH RESULTAT 2008

Intäkter

Fastighetsintäkterna uppgick under året till 458,3 mkr (382,6).

Fastighetskostnader

Drift- och underhållskostnader uppgick till sammanlagt -179,0 mkr (-149,3) under året. I dessa kostnader ingår fastighetsskatt och tomträttsavgälder.

Administration

I bolagets kostnader för administration ingår koncernledning, koncerngemensamma funktioner och förvaltningsadministration. Kostnaderna för administration uppgick under året till -50,9 mkr (-48,7). Ökningen beror bland annat på ökade revisionskostnader samt kostnader i samband med årsredovisningar och värderingar av fastigheter.

Övriga resultatposter

Nettot av övriga rörelseintäkter och övriga rörelsekostnader uppgick till -3,0 mkr (-0,6) och avser verksamheterna Projektledning, Byggservice och Extern förvaltning samt avsättning till Vinstandelsstiftelse med 2,6 mkr.

Finansiella intäkter och kostnader

Finansiella intäkter och kostnader uppgick netto till -155,2 mkr (-114,3). Värdeförändringar avseende finansiella instrument uppgick till 28,6 mkr (14,4). Dagon totala lånestock uppgick vid utgången av året till 3 485,6 mkr (3 075,0) och den genomsnittliga löptiden uppgick till 2,8 år.

Värdeförändringar fastigheter

I resultatet ingår realiserade värdeförändringar från fastighetsförsäljningar med 10,5 mkr (23,6) och realiserade värdeförändringar från fastigheter med -215,1 mkr (104,0).

Högre avkastningskrav på marknaden har påverkat värderingen av Dagon fastigheter negativt. Detta motverkas dock delvis av högre marknadshyror och högre uthyrningsgrad på beståndet som fanns vid årets ingång. Detta har vi åstadkommit genom att kontinuerligt investera i om- och tillbyggnader av våra fastigheter. Nettoeffekten är en nedjustering av värdet på fastighetsbeståndet med 4,5 procent.

Skatt

Koncernens skattekostnad uppgick under året till +91,5 mkr (-18,6), varav -2,2 mkr (-10,5) utgjorde aktuell skatt och +93,7 mkr (-8,1) uppskjuten skatt.

Anledningen till att den genomsnittliga skattesatsen avviker från 28 procent är främst förekomsten av skattemässiga avskrivningar, realiserade värdeförändringar samt av realiserade skattefria försäljningar av aktiebolag. Dessutom har den nominella skattesatsen ändrats till 26,3% från och med 2009, vilket påverkat uppskjutna skattefordringar- och skulder.

Årets resultat

Årets resultat uppgick till -14,3 mkr (193,1), vilket motsvarar -0,73 kronor per aktie (10,77).

FASTIGHETSBESTÅNDET

Dagons fastighetsbestånd består huvudsakligen av kommersiella fastigheter, med ett stort inslag av projektfastigheter. Fastighetsbeståndet per den 31 december 2008 bestod av 106 fastigheter med en total uthyrbar area om cirka 738 788 kvm. Dagon har 11 fastigheter som är upplåtna med tomträtt. Fastigheternas bedömda marknadsvärde uppgick till 4 917 mkr (4 586) och det bedömda hyresvärdet till 569 mkr. Av hyresvärdet avser 90 procent förvaltningsfastigheter och 10 procent projekt och mark. Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick till 86 procent. Öresund/Skåne och Storstockholm är Dagens största geografiska områden värdemässigt och utgör 26 respektive 24 procent av fastighetsvärdet. Utifrån hyresvärdet är Öresund/Skåne störst följt av Norra Sverige och Storstockholm.

Hyresintäkter avser kontrakterade hyresintäkter på årsbasis.

I en del av de förvärv som gjorts under 2008, finns en stor potential i form av vakanta ytor. Trots detta ligger uthyrningsgraden kvar på 86 procent. Undantaget dessa förvärv hade uthyrningsgraden legat på drygt 87 procent.

| Geografiskt område | Antal fastigheter | Uthyrbar area, m ² | Verkligt värde, mkr | Hyresvärde, tkr | Ekonomisk uthyrningsgrad, % | Hyresintäkt, tkr |
|---------------------|-------------------|-------------------------------|---------------------|-----------------|-----------------------------|------------------|
| Öresund/Skåne | 35 | 233 398 | 1 295 | 138 168 | 66 | 91 479 |
| Storstockholm | 21 | 125 217 | 1 173 | 124 124 | 94 | 116 550 |
| Småland/Blekinge | 24 | 130 006 | 907 | 101 574 | 95 | 96 545 |
| Norra Sverige | 11 | 170 976 | 926 | 136 371 | 91 | 123 423 |
| Övriga Sverige | 15 | 79 191 | 616 | 68 324 | 90 | 61 185 |
| Totalt Dagon | 106 | 738 788 | 4 917 | 568 561 | 86 | 489 182 |

| Fastighetskategori | Antal fastigheter | Uthyrbar area, m ² | Verkligt värde, mkr | Hyresvärde, tkr | Ekonomisk uthyrningsgrad, % | Hyresintäkt, tkr |
|--------------------------------------|-------------------|-------------------------------|---------------------|-----------------|-----------------------------|------------------|
| Förvaltningsfastigheter | | | | | | |
| Kontor/handel | 42 | 246 099 | 1 949 | 225 144 | 91 | 204 588 |
| Industri/lager | 41 | 358 005 | 2 119 | 269 452 | 89 | 240 511 |
| Bostad | 4 | 18 190 | 260 | 16 400 | 100 | 16 396 |
| Summa förvaltningsfastigheter | 87 | 622 294 | 4 328 | 510 996 | 90 | 461 495 |
| Projekt och mark | 19 | 116 494 | 589 | 57 565 | 48 | 27 687 |
| Totalt Dagon | 106 | 738 788 | 4 917 | 568 561 | 86 | 489 182 |

| Mkr | Hyresintäkter | | Driftöverskott | |
|---------------------|---------------|--------------|----------------|--------------|
| | 2008 | 2007 | 2008 | 2007 |
| Öresund/Skåne | 84,4 | 89,4 | 48,3 | 52,9 |
| Storstockholm | 111,5 | 62,3 | 75,8 | 46,2 |
| Småland/Blekinge | 96,5 | 100,1 | 58,2 | 59,9 |
| Norra Sverige | 112,6 | 92,3 | 65,4 | 53,5 |
| Övriga Sverige | 53,3 | 38,5 | 31,6 | 20,8 |
| Totalt Dagon | 458,3 | 382,6 | 279,3 | 233,3 |

FÖRVARV OCH FÖRSÄLJNINGAR

Under året har investeringar om 551,4 mkr genomförts i fastigheter, varav 314,0 mkr avser förvärv och 237,4 mkr avser ny-, till- och ombyggnation. Av förvärven avser 175 mkr Norra Sverige, 62 mkr Öresund/Skåne och 77 Övriga Sverige. Under året har försäljningar av fastigheter genomförts till 25 mkr. Försäljningarna avsåg fastigheter på i huvudsak oprioriterade orter.

Förändring av fastighetsbeståndet

| | Antal fastigheter | Verkligt värde, mkr |
|--|-------------------|---------------------|
| Fastighetsbestånd 1 januari 2008 | 102 | 4 586 |
| + Förvärv | 9 | 334 |
| + Ny, till- och ombyggnation | | 237 |
| - Försäljningar | -5 | -25 |
| - Orealiserade värdeförändringar | | -215 |
| Fastighetsbestånd 31 decemberr 2008 | 106 | 4 917 |

KASSAFLÖDE OCH FINANSIELL STÄLLNING

Kassaflödet uppgick under året till -128,4 mkr (136,5). Av detta står den löpande verksamheten för 55,6 mkr (126,4) investeringsverksamheten för -528,5 mkr (-1 528,6) och nettoupplåningen till +423,1 mkr (1 548,4). Eget kapital uppgick till 1 321,7 mkr (1 484,5) och soliditeten till 25,2 procent (29,8). De räntebärande skulderna uppgick vid årets slut till 3 485,6 mkr (3 075,0) med en genomsnittlig räntekostnad om 3,5 procent. Den genomsnittliga räntebindningstiden inklusive effekter av nyttjade derivatinstrument uppgick per den 31 december 2008 till 29 månader. I huvudsak upptas lån med kort räntebindning. Genom att utnyttja möjligheten att använda ränteswappar och räntetak kan en önskad räntebindningstid och ett önskat skydd av Dagens totala räntekostnader uppnås. Ränteswapparnas verkliga värde per den 31 december 2008 uppgick till -52,2 mkr (14,1). Säkringsredovisning tillämpas sedan 1 juli 2008. Säkringsreserven i eget kapital uppgår per 31 december 2008 till 69,9 mkr.

Finansiella anläggningstillgångar uppgick till 19,7 mkr (18,0). Omsättningstillgångar inklusive likviditet uppgick till 223,2 mkr (335,0). Ej räntebärande skulder uppgick till 431,7 mkr (424,3) varav uppskjuten skatteskuld uppgick till 138,9 mkr (224,5).

Investeringar och förvärv översteg fastighetsförsäljningar med 528,5 mkr (1 528,6). Koncernens likvida medel uppgick till 151,6 mkr (280,0).

I följande tabeller framgår låneförfalldatum och hur förändringar i räntemarknaden skulle påverka Dagens räntekostnader med hänsyn taget till de räntesäkringsinstrument som var avtalade per den 31 december 2008.

Bolaget har inga stora investeringsåtaganden för 2009, varför inget större upplåningsbehov blir aktuellt under året.

Låneförallostruktur

| År | Mkr |
|---------------|--------------|
| 2009 | 44 |
| 2010 | 1 542 |
| 2011 | 501 |
| 2012 | - |
| >2012 | 1 399 |
| Totalt | 3 486 |

Räntekostnad vid alternativ ränteutveckling

| Procentenheter | Snittränta, Dagon, % | Differens mot nuläge, % |
|------------------------------|----------------------|-------------------------|
| 081231 (STIBOR 7d ca 2,10 %) | 3,52 | - |
| ökning +1,0 %-enhet | 4,35 | 0,83 |
| ökning +2,0 %-enhet | 5,05 | 1,53 |
| ökning +3,0 %-enhet | 5,60 | 2,08 |
| ökning +4,0 %-enhet | 6,10 | 2,58 |
| minskning -1,0 %-enhet | 2,69 | -0,83 |

MEDARBETARE OCH ORGANISATION

Antalet medarbetare uppgick per den 31 december 2008 till 77, varav 24 är kvinnor. Antal medarbetare fördelas per funktion enligt nedanstående tabell.

| Avdelning | Antal |
|------------------------|-----------|
| Byggservice | 9 |
| Extern förvaltning | 6 |
| Fastighetsskötsel | 15 |
| Fastighetsförvaltning | 26 |
| Projektleddning | 7 |
| Central administration | 14 |
| Totalt | 77 |

PROJEKTUTVECKLING

Dagon äger 16 utvecklingsfastigheter som befinner sig i olika faser av en förädlingsprocess. Ett flertal större detalplaner har fortsatt att vidareutvecklas under perioden samt att byggnationen på Kristianstad 4:7, Kristianstad är klar och inflyttning och försäljning av bostadsrätterna pågår. Ett par av de andra projekten närmar sig byggstart. De fastigheter som berörs av planärenden har strategiska lägen inom ett flertal orter, som exempelvis Malmö, Karlskrona, Ystad, och Falun. Under förutsättning att samtliga planer vinner laga kraft kommer Dagon kunna utvinna cirka 1 800 bostäder.

En normal planprocess tar mellan 12 och 18 månader och för hela processen från idé och förvärv till försäljning och produktion är normaltiden tre till fem år. Det finns emellertid möjligheter att sälja utvecklingsfastigheter tidigare med god lönsamhet eftersom hela processen är värdeskapande.

Nedan visas en illustration över Dagens utvecklingsfastigheter och vilka faser de befinner sig i.

DAGONS UTVECKLINGSFASTIGHETER

| PROJEKT | TYP | BYGGRÄTT BTA | VISIONSFAS | FÖRSTUDI-EFAS | PROJEKTERINGSFAS | PRODUKTIONS- OCH SÄLJFAS | MÖJLIG BYGGSTART |
|---|---|--------------------|------------|---------------|------------------|--------------------------|------------------|
| Pålstorp 1, Höganäs | Handel | 6 040 kvm | → | | | | Kv 2, 2011 |
| Västerbotten 9, 11, Malmö | Bostad 140 lgh | 13 000 kvm | → | | | | 2010 |
| Gjuteriet 21, Malmö | Bostad, 140 lgh | 14 000 kvm | → | | | | 2012 |
| Programmeraren 9, Ängelholm | Handel/kontor/industri | 26 950 kvm | → | → | | | 2012 |
| Högbo 1:1 m.fl., Falun | Bostad, 40 villor | 5 000 kvm | → | → | | | 2010 |
| Maglarps Strand, Trelleborg | Bostad, 490 lgh, villor och radhus | 72 200 kvm | → | → | | | 2012 |
| Triangeln 3, Helsingborg | Bostad, 300 lgh och atriumhus | 30 000 kvm | → | → | | | 2011 |
| Urmakaren 23, Ystad | Bostad, 150 lgh | 21 500 kvm | → | → | | | 2011 |
| Triangeln 3, Helsingborg | Handel/kontor, utbildning | 10 000 kvm | → | → | | | 2014 |
| Sunnanå 12:26, Burlöv | Kontor/lager/industri | 4 000 kvm | → | → | → | | Kv 4, 2009 |
| Rådjuret 1, Eslöv | Bostad 150 lgh och atriumhus | 21 000 kvm | → | → | → | | 2010 |
| Sjöjungfrun 11, Trelleborg | Bostad, 11 radhus | 2 400 kvm | → | → | → | | 2010 |
| Bågen 20, Malmö | Bostad, 130 lgh och radhus | 17 900 kvm | → | → | → | | 2011 |
| Gullbemarhult 1, 12, 13, 31, Karlskrona | Bostad, 240 lgh | 30 000 kvm | → | → | → | | 2010 /2011 |
| Flemmingsberg, Huddinge | Kontor | 4 000 kvm | → | → | → | → | 2011 |
| Kristianstad 4:7, Kristianstad | Bostad, 24 lägenheter (lgh) | 5 793 kvm | → | → | → | → | Färdigställt |
| SUMMA | 16 projekt, 1 815 lgh, villor och radhus | 304 683 kvm | | | | | |



Projekteringsfas, Bågen, Malmö.



Projekteringsfas, Rådjuret, Eslöv.

AKTIEN OCH ÄGARNA

Dagonaktien är noterad på OMX Nordiska börs Stockholm. Senast betalt per den 30 december 2008 – periodens sista handelsdag – uppgick till 38,60 kronor per aktie, vilket motsvarar ett börsvärde om cirka 758 miljoner kronor.

I nedanstående tabell framgår ägarförhållandena i Dagon per den 31 december 2008. En tredjedel av Dagens medarbetare är aktieägare i bolaget.

Aktieägare per 31 december 2008

| Aktieägare | Antal aktier | Andel, % |
|---------------------------------|-------------------|--------------|
| Cormac Förvaltning AB | 4 385 420 | 22,3 |
| Arvid Svensson Invest AB | 3 009 648 | 15,3 |
| Zebub Förvaltnings AB | 2 027 099 | 10,3 |
| Göran Malmgren | 1 369 400 | 7,0 |
| Kent Svensson | 1 166 100 | 5,9 |
| Ateneum AB | 1 060 500 | 5,4 |
| Fastighets AB Frösundavik | 1 060 500 | 5,4 |
| Sagax Alpha AB | 1 000 000 | 5,1 |
| Länsförsäkringar Fastighetsfond | 761 115 | 3,9 |
| Sundsborg AB | 743 100 | 3,8 |
| S-Kon Fastigheter | 520 000 | 2,6 |
| Brinova Inter AB | 340 151 | 1,7 |
| Övriga aktieägare | 2 185 013 | 11,3 |
| Totalt | 19 628 046 | 100,0 |
| Återköp egna aktier | 1 300 | |
| Totalt antal aktier | 19 629 346 | |

Återköp av egna aktier

Dagens styrelse har från årsstämman 2008 fått bemyndigande om återköp av egna aktier till högst 10 procent av totalt antal registrerade aktier. Från slutet av andra kvartalet har Dagon i enlighet med tagna beslut återköpt 1 300 aktier. Aktierna är förvärvade till genomsnittskursen 53,40 kr per aktie.

Dagens valberedning inför årsstämma 2009

I enlighet med beslut vid Dagens årsstämma 2008 har följande valberedning bildats, baserad på ägandet per 30 september 2008 och består av; Carina Schönhult (Cormac Förvaltnings AB), Rickard Svensson (Arvid Svensson Invest AB), Berit Persson (Ateneum AB) och Peter Larsson (Zebub Förvaltnings AB). Aktieägare som önskar komma i kontakt med valberedningen gör detta lämpligt per e-mail till, valberedningen@dagon.se.

Utdelning

Styrelsen föreslår en utdelning om 3 kronor per aktie. Basen för utdelningen utgörs av förvaltningsresultatet minus avsättning till vinständelsstiftelse plus realiserade värdeförändringar. För 2008 blir detta 72,8 mkr -2,6 mkr + 10,5 mkr = 80,7 mkr. Den föreslagna utdelningen utgör ca 73% av detta resultat.

MÖJLIGHETER OCH RISKER

Hyresmarknaden

Hyresmarknaden är beroende av utvecklingen i den reala ekonomin. En god realekonomisk utveckling med ökande BNP och stigande sysselsättning leder normalt till ökad efterfrågan på lokaler. Detta har medfört att lokalefterfrågan hitills har varit relativt god. Kreditrisken avseende koncernens hyresfordringar är begränsad, även i en lågkonjunktur, då samtliga hyror betalas i förskott och antalet hyreskontrakt uppgår till drygt 1 300 stycken.

Fastighetsvärdering

Förvaltningsfastigheter redovisas enligt verkligt värdemetoden. Verkligt värde på förvaltningsfastigheter baseras på externt och internt genomförda värderingar. Dagon värderar varje kvartal 100 procent av fastighetsbeståndet vilket är en integrerad del av affärsprocessen. För varje fastighet finns alltid en affärsplan, som uppdateras minst en gång om året och innehåller senaste externa värderingen, en handlingsplan för vilka åtgärder som bedöms optimera fastighetens driftnetto och värde samt ett ställningstagande om fastighetens värde.

Varje kvartal värderas 20-30 procent externt, resten värderas internt. Detta innebär att varje fastighet i beståndet värderas externt under en rullande 12-månaders period. Per den 31 december 2008 har Dagon externvärderat 45 st fastigheter. Dessa 45 fastigheter motsvarar ett värde om 2 045,2 mkr vilket är 41,6% av det totala beståndet. Värderingarna är avkastningsbaserade enligt kassaflödesmetoden, dvs baserade på prognoser av framtida kassaflöden. Fastigheternas avkastningsnivå har bedömts utifrån deras unika risk samt gjorda transaktioner på respektive ort enligt ortsprismetoden. De externa värderingarna har utförts av CBRE, Newsec och Ernst&Young i enlighet med internationell värderingsstandard.

Förutsättningar för gjorda värderingar

Kalkylperioden för värderingar varierar från 5 till 10 år. Direktavkastningskravet ligger i intervallet 6,0 till 10,0 procent. Ett vägt genomsnitt hamnar på ca 7,5 procent. Den genomsnittliga inflationen har satts till 2 procent för kalkylperioderna. Den bedömda långsiktiga vakansen har i värderingskalkylerna satts från 5 till 10 procent.

Drifts- och underhållskostnaderna sätts utefter erfarenhet relaterat till fastighetens ålder, typ samt efter faktiska utfallsvärden.

Drift- och underhållskostnader

Flera av de större kostnadsposterna inom fastighetsdriften utgörs av taxebundna kostnader, såsom kostnader för värme, el, vatten och sophantering. I flertalet fall är Dagon beroende av en lokal leverantör, ofta kommunägd, för vatten, fjärrvärme och sophantering. Avgifterna för dessa tjänster beror på flera olika faktorer såsom kostnader för råvaror och skatter. Beträffande el är kostnaden i regel beroende på efterfrågan på den öppna elmarknaden.

Fastighetsskatt

Hyresmarknaden i Sverige belastas av en statlig fastighetsskatt. Skatten uppgår för närvarande till 1,0 procent av taxeringsvärdet på lokalhyresfastigheter samt 0,5 procent för bostads- och industri fastigheter. Taxeringsvärdet ska motsvara 75 procent av marknadsvärdet. I flertalet hyresavtal finns inskriven rätt för Dagon att överföra ökad fastighetsskatt på hyresgästen om den kommer att ändras i framtiden.

Beroende av medarbetare

Dagon är beroende av anställda då företaget bygger på lokal närvaro på sina orter. Den organisatoriska förmågan är viktig för Dagon och möjligheten att förverkliga affärsidé, vision och strategi vilar ytterst på medarbetarna. För att kunna rekrytera och behålla kompetenta medarbetare är det av ytterst vikt att kunna erbjuda en intressant och utvecklande arbetsplats.

Finansiell riskhantering

Moderbolaget är i finansiellt hänseende framförallt exponerat för risker kopplade till innehavet av dotterbolag och mellanhavanden till dem. Moderbolaget är även utsatt för likviditetsrisk. Genom god likviditet och tillgång till erforderliga krediter förebygger Dagon risken att inte ha tillgång till likvida medel för att fullgöra sina förpliktelser. Utöver vad som framgår av aktuell delårsrapport finns en utförlig beskrivning av koncernens risker i Dagens årsredovisning 2007. Årsredovisningen finns tillgängligt på Dagens hemsida, www.dagon.se.

REDOVISNINGSPRINCIPER

Denna bokslutskommuniké är upprättad enligt IAS 34 Delårsrapportering. Säkringsredovisning tillämpas sedan 1 juli 2008.

De nya eller reviderade IFRS-standarder eller IFRIC-tolkningar som trätt i kraft sedan 1 januari 2008 har inte haft någon väsentlig effekt på koncernens resultat- eller balansräkningar.

Effekter av nya redovisningsprinciper

Dagon följer från och med 2007 de av EU antagna IFRS standarderna och tolkningarna av dessa (IFRIC). Redovisningsprinciperna har väsentlig effekt på två områden – förvaltningsfastigheter och finansiella instrument.

Förvaltningsfastigheterna värderas till verkligt värde i balansräkningen med orealiserade värdeförändringar i resultaträkningen. Det medför att av- och nedskrivningar försvinner och att begreppet vinster från fastighetsförsäljningar förändras och istället utgörs av skillnaden mellan försäljningspris och senast officiellt rapporterade verkliga värde, det vill säga en realiserad värdeförändring.

Dagon hanterar ränterisk på portföljnivå och använder sig av räntederivat för att uppnå önskad räntefällallostruktur. Räntederivat är ett finansiellt instrument som skall värderas till verkligt värde i balansräkningen medan, på det sätt som Dagon hanterar ränterisker, värdeförändringar redovisas i resultaträkningen. Till och med kvartal två 2008 tillämpade Dagon inte säkringsredovisning. Alla värdeförändringar på finansiella instrument redovisades i resultaträkningen. Under 2008 har Dagon redovisat ett resultat om 28,6 mkr i resultaträkningen avseende värdeförändring finansiella instrument orealiserade. Motsvarande siffra för 2007 var 14,4 mkr för hela året. Tidigare fanns inga sådana instrument. Eftersom Dagon nu tillämpar säkringsredovisning kommer framtida värdeförändringar att helt eller delvis att redovisas mot eget kapital.

BEDÖMD INTJÄNINGSFÖRMÅGA

Dagon presenterar regelmässigt den aktuella intjäningsförmågan i samband med delårsrapporter samt vid presentationer av större fastighetsaffärer, i syfte att ge ägare och andra intressenter en aktuell bild av Dagens intjäningsförmåga per 1 januari 2009.

Dagens aktuella intjäningsförmåga har baserats på fastighetsbeståndets kontrakterade hyresintäkter, bedömda fastighetskostnader samt kostnader för administration. Räntekostnaderna har baserats på aktuell lånestruktur och gällande räntenivå och uppdateras vid varje tillfälle den aktuella intjäningsförmågan presenteras.

Det är viktigt att notera att den aktuella intjäningsförmågan inte skall jämföras med en prognos för innevarande år eller för de kommande 12 månaderna. Intjäningsförmågan innehåller exempelvis inga bedömningar avseende hyres-, vakans- eller ränteutveckling samt värdeförändringar.

Bedömd intjäningsförmåga på 12-månadersbasis exklusive värdeförändringar

| | |
|-------------------------------------|------------|
| Mkr | |
| Fastighetsintäkter | 495 |
| Drift- och underhållskostnader | -176 |
| Fastighetsskatt och tomträttsavgäld | -12 |
| Driftöverskott | 307 |
| Administration | -48 |
| Övriga intäkter och kostnader | 2 |
| Rörelseresultat | 261 |
| Finansnetto | -121 |
| Resultat före skatt | 140 |

HÄNDELSE EFTER PERIODENS UTGÅNG

Inga väsentliga händelser har inträffat i bolaget efter periodens utgång. Däremot har omvärlden varit turbulent och lågkonjunkturen förstärks med bl a sänkta räntor som följd.

MODERBOLAGET

Moderbolaget tillhandahåller koncerngemensamma tjänster. Årets resultat för moderbolaget uppgick till -103,7 mkr (6,6). Omsättningen uppgick till 1,0 mkr (0). Tillgångar består i huvudsak av aktier i dotterbolag om 868,3 mkr och interna fordringar om 425,9 mkr. Finansieringen skedde i huvudsak genom eget kapital som uppgick till 1 309,5 mkr (1 491,8).

KONTAKTINFORMATION

För ytterligare information, vänligen kontakta:

Roger Stjernborg Eriksson

Verkställande direktör

Tel/Mobil 040-607 48 39

roger.eriksson@dagon.se

Peter Olsson

Ekonomidirektör

Tel/Mobil 040-607 48 04

peter.olsson@dagon.se

EKONOMISK INFORMATION

På Dagon's hemsida, www.dagon.se, finns samlad information om verksamheten, styrelse och ledning, ekonomisk rapportering samt pressmeddelanden.

KALENDARIUM

| | |
|---------------------------------|-------------|
| Årsredovisning | april |
| Årsstämma | 28 april |
| Delårsrapport januari-mars 2009 | 19 maj |
| Delårsrapport januari-juni 2009 | 21 augusti |
| Delårsrapport januari-sep 2009 | 20 november |

RAPPORTENS UNDERTECKNANDE

Styrelsen och verkställande direktören försäkrar att rapporten för perioden 1 januari till 31 december 2008 ger en rättvisande översikt av moderbolagets och koncernens verksamhet, ställning och resultat samt beskriver väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som moderbolaget och de bolag som ingår i koncernen står inför.

Malmö den 27 februari 2009

Dagon AB

Verkställande Direktör

Roger Stjernborg Eriksson

Styrelsen

Lennart Olsson
Styrelseordförande

Lars Rosvall
Styrelseledamot

Jan Länsberg
Styrelseledamot

Mats Nilstoft
Styrelseledamot

Fredrik Svensson
Styrelseledamot

Lars Schönhult
Styrelseledamot

Denna bokslutskommuniké har ej varit föremål för granskning av bolagets revisorer.

KONCERNENS RESULTATRÄKNINGAR I SAMMANDRAG

| Mkr | Okt-dec 2008 | Okt-dec 2007 | Jan-dec 2008 | Jan-dec 2007 |
|--|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| Fastighetsintäkter | 120,8 | 108,7 | 458,3 | 382,6 |
| Fastighetskostnader | -54,9 | -41,7 | -179,0 | -149,3 |
| Driftöverskott | 66,0 | 67,0 | 279,3 | 233,3 |
| Administration | -12,5 | -15,0 | -50,9 | -48,7 |
| Övriga rörelseintäkter | 7,2 | 0,1 | 26,0 | 12,2 |
| Övriga rörelsekostnader | -10,5 | -1,5 | -29,0 | -12,8 |
| Värdoförändringar fastigheter, realiserade | 6,4 | 7,3 | 10,5 | 23,6 |
| Värdoförändringar fastigheter, orealiserade | -100,2 | 1,2 | -215,1 | 104,0 |
| Rörelseresultat | -43,6 | 59,1 | 20,8 | 311,6 |
| Finansiella intäkter | 8,6 | 4,0 | 24,5 | 8,9 |
| Finansiella kostnader | -48,6 | -39,3 | -179,7 | -123,2 |
| Värdoförändring finansiella instrument, orealiserade | 0,5 | 0,6 | 28,6 | 14,4 |
| Resultat före skatt | -83,0 | 24,4 | -105,8 | 211,7 |
| Aktuell skatt | -0,9 | -3,2 | -2,2 | -10,5 |
| Uppskjuten skatt | 61,0 | 23,9 | 93,7 | -8,1 |
| Resultat efter skatt | -22,9 | 45,1 | -14,3 | 193,1 |
| Hänförligt till | | | | |
| Moderbolagets aktieägare | -22,8 | 44,9 | -14,2 | 193,1 |
| Minoritetsintresse | -0,1 | 0,2 | -0,1 | 0,0 |
| Resultat per aktie, kr | -1,17 | 2,30 | -0,73 | 10,77 |

Det föreligger ej några utestående teckningsoptioner eller konvertibler.

KONCERNENS BALANSRÄKNINGAR I SAMMANDRAG

| Mkr | 31 dec 2008 | 31 dec 2007 |
|---|----------------|----------------|
| Tillgångar | | |
| Goodwill | 0,8 | 0,8 |
| Förvaltningsfastigheter | 4 916,9 | 4 585,7 |
| Maskiner och inventarier | 5,9 | 4,1 |
| Finansiella anläggningstillgångar | 19,7 | 18,0 |
| Uppskjuten skattefordran | 72,5 | 40,2 |
| Kortfristiga fordringar m m | 71,6 | 55,0 |
| Kortfristiga placeringar | - | - |
| Likvida medel | 151,6 | 280,0 |
| Summa tillgångar | 5 239,0 | 4 983,8 |
| Eget kapital och skulder | | |
| Eget kapital | 1 321,5 | 1 484,2 |
| Minoritet | 0,2 | 0,3 |
| Räntebärande skulder | 3 485,6 | 3 075,0 |
| Leverantörsskulder | 46,8 | 61,6 |
| Uppskjutna skatteskulder | 138,9 | 224,5 |
| Övriga skulder | 114,2 | 42,5 |
| Uppplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 131,8 | 95,7 |
| Summa eget kapital och skulder | 5 239,0 | 4 983,8 |

KONCERNENS FÖRÄNDRING AV EGET KAPITAL

| Mkr | Jan-dec 2008 | Jan-dec 2007 |
|------------------------------|-------------------------|-------------------------|
| Ingående eget kapital | 1 484,5 | 784,3 |
| Emissioner | - | 553,0 |
| Säkringsredovisning | -69,9 | - |
| Köp egna aktier | -0,1 | - |
| Årets resultat | -14,3 | 193,1 |
| Utdelning | -78,5 | -9,7 |
| Förändring minoritet | - | -1,0 |
| Emissionskostnader | - | -35,2 |
| Utgående eget kapital | 1 321,7 | 1 484,5 |

KONCERNENS KASSAFLÖDESANALYSER I SAMMANDRAG

| Mkr | Okt-dec 2008 | Okt-dec 2007 | Jan-dec 2008 | Jan-dec 2007 |
|---|-------------------------|-------------------------|-------------------------|-------------------------|
| Den löpande verksamheten | | | | |
| Resultat efter finansiella poster exkl. avskrivningar och värdeförändringar | 11,4 | 16,2 | 71,4 | 70,6 |
| Betald inkomstskatt | 5,5 | 12,3 | -3,8 | -3,7 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital | 16,9 | 28,5 | 67,6 | 66,9 |
| Förändringar i rörelsekapital | | | | |
| Förändringar av rörelsefordringar | -0,5 | 24,7 | -19,8 | -12,5 |
| Förändringar av rörelseskulder | 6,2 | 26,9 | 7,8 | 72,0 |
| Summa förändring av rörelsekapital | 5,7 | 51,6 | -12,0 | 59,5 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten | 22,6 | 80,1 | 55,6 | 126,4 |
| Investeringsverksamheten | | | | |
| Avyttring av fastigheter | 0,7 | 365,7 | 27,6 | 421,7 |
| Förvärv och investeringar i fastigheter | -76,4 | -453,2 | -551,4 | -1 943,2 |
| Förvärv av finansiella tillgångar | -2,4 | 1,5 | -1,8 | -3,3 |
| Förvärv av immateriella anläggningstillgångar | - | -0,8 | - | -0,8 |
| Förvärv av materiella anläggningstillgångar | -1,5 | -2,4 | -3,0 | -2,9 |
| Kassaflöde från investeringsverksamheten | -79,6 | -89,2 | -528,6 | -1 528,5 |
| Finansieringsverksamheten | | | | |
| Upplåning | 81,0 | 129,5 | 453,1 | 1 578,4 |
| Amortering | -7,5 | -7,5 | -30,0 | -30,0 |
| Nyemission | - | - | - | - |
| Utdelning | - | - | -78,5 | -9,8 |
| Kassaflöde från finansieringsverksamheten | 73,5 | 122,0 | 344,6 | 1 538,6 |
| Periodens kassaflöde | 16,5 | 112,9 | -128,4 | 136,5 |
| Likvida medel vid periodens början | 135,1 | 167,1 | 280,0 | 143,5 |
| Likvida medel vid periodens slut | 151,6 | 280,0 | 151,6 | 280,0 |

KONCERNENS NYCKELTAL

| Mkr | Okt-dec 2008 | Okt-dec 2007 | Jan-dec 2008 | Jan-dec 2007 |
|---------------------------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| Finansiella | | | | |
| Avkastning på eget kapital, % | -1,7 | 3,3 | -1,0 | 17,0 |
| Avkastning på totalt kapital, % | -0,7 | 1,3 | 1,5 | 8,8 |
| Soliditet, % | 25,2 | 29,8 | 25,2 | 29,8 |
| Belåningsgrad fastigheter, % | 70,9 | 67,1 | 70,9 | 67,1 |
| Räntetäckningsgrad, ggr | 1,4 | 1,5 | 1,5 | 1,8 |
| Skuldsättningsgrad, ggr | 2,6 | 2,1 | 2,6 | 2,1 |
| Aktierelaterade | | | | |
| Antal aktier | 19 629 346 | 19 629 346 | 19 629 346 | 19 629 346 |
| Genomsnittligt antal aktier | 19 629 346 | 19 613 042 | 19 629 346 | 17 921 877 |
| Resultat per aktie, kr | -1,17 | 2,30 | -0,73 | 10,77 |
| Eget kapital per aktie, kr | 67,32 | 75,60 | 67,32 | 75,60 |
| Fastighetsrelaterade | | | | |
| Antal fastigheter | 106 | 102 | 106 | 102 |
| Fastighetsvärde, mkr | 4 917 | 4 586 | 4 917 | 4 586 |
| Uthyrbar area, m ² | 738 788 | 681 837 | 738 788 | 681 837 |
| Ekonomisk uthyrningsgrad, % | 86,0 | 86,0 | 86,0 | 86,0 |
| Överskottsgrad, % | 55 | 62 | 61 | 61 |
| Förvaltningsresultat, mkr | 12,8 | 15,3 | 72,8 | 69,7 |

DEFINITIONER

Avkastning på eget kapital | Periodens resultat i procent av genomsnittligt eget kapital.

Avkastning på totalt kapital | Periodens resultat före skatt plus finansiella kostnader i procent av genomsnittlig balansomslutning.

Soliditet | Eget kapital i procent av balansomslutningen.

Belåningsgrad fastigheter | Räntebärande skulder i procent av fastighetsvärdet.

Räntetäckningsgrad | Rörelseresultat minus orealiserade värdeförändringar dividerat med netto av finansiella intäkter och finansiella kostnader.

Skuldsättningsgrad | Räntebärande skulder dividerat med eget kapital.

Antal fastigheter | Totalt antal fastigheter i Dagens ägo per den 31 december 2008.

Fastighetsvärde | Värde för byggnader, mark och pågående nyanläggningar och fastighetsinventarier vid periodens slut.

Uthyrbar area | Total area som är tillgänglig för uthyrning.

Ekonomisk uthyrningsgrad | Hyresintäkter på årsbasis dividerat med bedömt hyresvärde.

Överskottsgrad | Driftöverskott i procent av hyresintäkter.

Förvaltningsresultat | Resultat före skatt, exklusive värdeförändringar och avsättning till vinstandelsstiftelse.

MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNINGAR I SAMMANDRAG

| Mkr | Okt-dec 2008 | Okt-dec 2007 | Jan-dec 2008 | Jan-dec 2007 |
|--|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| Intäkter | -0,4 | - | 1,0 | - |
| Kostnader | - | - | - | - |
| Driftöverskott | -0,4 | 0,0 | 1,0 | 0,0 |
| Administration | -1,5 | -2,1 | -4,2 | -4,3 |
| Övriga rörelseintäkter | - | - | - | - |
| Övriga rörelsekostnader | - | - | - | - |
| Nedskrivning aktier i dotterbolag | -120,0 | - | -120,0 | - |
| Rörelseresultat | -121,9 | -2,1 | -123,2 | -4,3 |
| Finansiella intäkter | 19,8 | 13,5 | 19,8 | 13,5 |
| Finansiella kostnader | -0,3 | - | -0,3 | - |
| Värdoförändring finansiella instrument, orealiserade | - | - | - | - |
| Resultat före skatt | -102,4 | 11,4 | -103,7 | 9,2 |
| Auwecklad verksamhet | - | - | - | -2,6 |
| Aktuell skatt | - | - | - | - |
| Uppskjuten skatt | - | - | - | - |
| Resultat efter skatt | -102,4 | 11,4 | -103,7 | 6,6 |

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNINGAR I SAMMANDRAG

| Mkr | 31 dec 2008 | 31 dec 2007 |
|---|----------------|----------------|
| Tillgångar | | |
| Anläggningstillgångar | 1 296,7 | 1 482,6 |
| Omsättningstillgångar | 33,8 | 15,6 |
| Likvida medel | 0,7 | 0,9 |
| Summa tillgångar | 1 331,2 | 1 499,1 |
| Eget kapital och skulder | | |
| Eget kapital | 1 309,5 | 1 491,8 |
| Räntebärande skulder | 20,0 | - |
| Leverantörsskulder | 0,2 | 6,9 |
| Uppskjutna skatteskulder | - | - |
| Övriga skulder | 1,0 | - |
| Uppplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 0,5 | 0,4 |
| Summa eget kapital och skulder | 1 331,2 | 1 499,1 |



Dagon AB (publ)
Box 504 45
Hanögatan 11
202 14 Malmö

Telefon 040-607 48 00
Fax 040-19 41 60
Org.nr. 556431-0067
Hemsida www.dagon.se
